

CA 20N
HO 90
-S77



3 1761 11893870 3

RENT REVIEW
HEARINGS
BOARD

SUMMARY OF SELECTED ORDERS AND REASONS OF THE RENT REVIEW HEARING BOARD

Volume 1, Issue 4
21 Decisions
December, 1989



(This volume is published in compliance with section 47 of the Residential Rent Regulation Act, 1986).

TENANTS HYDRO COSTS OFFSET

In the matter of 298 St. Laurent
Boulevard, Ottawa
Appeal No. E-2783-88, July 20, 1989.
M. E. Torobin.

The landlord had filed a rent registration statement indicating hydro was included in basic unit rent in 1984. The transfer of hydro as the tenants' responsibility constituted a rent increase. The Board used hydro receipts to prorate the total amount of \$730.08 over the rebate period resulting in a monthly amount of \$37.44. Since the tenant remained responsible for his hydro costs the amount of \$37.44 was deducted from the figure otherwise allowed as monthly maximum basic unit rent.

APPLICABILITY OF REGULATIONS AFTER ELECTION

In the matter of 30 McEwen Avenue,
Ottawa
Appeal No. E-0261-88, July 10, 1989.
A. Fenus, L. Kamerman, N. Goldie.

The landlord elected to proceed under the **Residential Rent Regulation Act, 1986** after an original **Residential Tenancies Act** application was filed. While the parties were content to use O. Reg. 93/87, the Board found that O. Reg. 440/87 may be applied when the new regulation speaks on matters where the former regulation was silent, or where it clarifies the former regulation. Where regulation 440/87 substantially changes the former regulation O. Reg. 93/87 would be applied. The regulations were applied accordingly. Guidelines under the former **Residential Tenancies Act** were not applicable.



Rent Review
Hearings
Board

Commission
de révision
des loyers

ANTICIPATED USEFUL LIFE OF CAPITAL EXPENDITURES

In the matter of 147 Catherine Street S., Hamilton

**Appeal No. SW-1327-88, July 4, 1989.
M. Jiwan.**

In determining the capital expenditure allowance, two items concerning a T.V. antenna amplifying system and a surveillance/security system are not specifically covered by Tables 1 and 2 of Ontario Regulation 440/87. The Board had to determine the useful life of these items. The surveillance security system was additional equipment and was accepted as an additional rather than a replacement item. Section 12(2) of O. Reg. 440/87 authorizes a consideration of the nature of the expenditure with reference to common characteristics found in items set out in Tables 1 and 2 "and factors which are reasonable in the marketplace." Evidence was taken with respect to probable life span, warranty and life span of electronic components. Similar considerations applied to the T.V. antenna amplifying system. Both capital items were found to have an anticipated useful life of 5 years.

RENOVATIONS NOT CREATING NEW RENTAL UNIT

In the matter of Lower Unit, 12 Cedar Street, Belleville

**Appeal No. E-0838-88, July 11, 1989.
R. H. Bélanger.**

The landlord carried out substantial renovations in 1986, after the rental unit was vacated. In considering a rebate claim, the Board did not find that a new rental unit, different in character from the former unit, had been created. Therefore, the Board declined to apply section 128 of the **Residential Tenancies Act**. As the amount of rebate could exceed \$3,000, no rebate was ordered, but the Board determined the maximum basic unit rent for the rental unit.

JUSTIFIED RENT INCREASE LIMITED TO AMOUNT REQUESTED ON RETROACTIVE APPLICATION

In the matter of 6401 Natalie Way, Orleans

**Appeal No. E-0276-88, July 4, 1989.
L. Kamerman.**

The landlord appealed a retroactive whole building review application and justified a rent increase greater than the amount he originally had applied for.

The Board concluded that its discretion under section 90 of the **Residential Rent Regulation Act, 1986** should not be applied to allow an increase greater than that requested by the landlord. In the Board's view, the landlord had given tenants a notice of rent increase prior to January 2, 1987 to justify a 6% rent increase. This increase had been charged at a time when the complex was not subject to rent review. The Board felt it would be unfair to the tenants to order a maximum rent greater than the amount applied for in the case of a retroactive application. Submissions made by the landlord were not sufficient to persuade the Board to exercise its discretion to award a greater increase.

ALL RENTAL UNITS IN MOBILE HOME PARK COVERED BY BOARD'S ORDER

**In the matter of Beverly Hills Estates, 1294 Eight Concession West, Puslinch
Appeal No. SW-0087-88, July 13, 1989.
F. D. Rosebrugh.**

Only certain tenants appealed a rent review order resulting from an application originally filed under the **Residential Tenancies Act** which the landlord elected to continue under current legislation. Phase one of the mobile home park concerned affected sites occupied prior to January 1, 1976 were affected by the application. Phase II comprised sites completed and occupied after 1975. When the **Residential Rent Regulation Act, 1986** came into force there were 144 rental units. A total of 168 sites were approved for the residential complex. The Board found that persons directly affected by the order of the Board should be added as parties to the appeal [*Trottier et al v. Minto Management Ltd.* (1986, 56 O.R. (2d) 193 (Div. Ct.)]. Because the findings of the Board with respect to capital expenditures and other costs would affect all rental units, the Minister's order was set aside and all units were included in the Board's order.

LANDLORD'S EQUITY RATIO RECONSIDERED

**In the matter of 2176 Trout Lake Road,
North Bay**

Appeal No. N-2352-88, July 17, 1989.

R. S. Bentley.

Rental properties were treated individually for rent review although a federal government Rental Regulation Assistance Program treated the properties as a single complex. An issue arose as to the grant/equity ratio applicable. The administrator for CMHC had used a 40.33% equity contribution from the landlord in its consideration whereas the rent review administrator had used 21% as the landlord's equity share.

Because of the different rules involved in the government program the considerations might differ from those used in a rent review. The Minister's grant/equity ratio was not explained. The Board applied the 40.33% figure. On this basis the capital cost items were recalculated and the percentage increase in current rents was re-established.

BOARD APPLIES SECTION 90 TO LIMIT AWARD

**In the matter of 301-399 Prescott
Crescent, 350-406 County Boulevard,
Thunder Bay**

Appeal No. N-1655-88, March 1, 1989.

D. Niblock.

The Board considered a rent review application filed pursuant to sections 73 and 74 of the *Act* which had been dismissed initially for lack of sufficient information despite a direction to file issued by the Minister. Additional material was filed by the landlord. The Board found that there was sufficient information on appeal to conduct a proper rent review. But the Board declined to exercise its discretion under section 90 of the *Act* to award an increase greater than the amount originally applied for as this would be unnecessary and unfair in the circumstances.

LANDLORD FAILS TO PROVIDE SUFFICIENT DOCUMENTATION

**In the matter of 2645 Kipling Avenue,
Etobicoke**

Appeal No. C-1342-88, July 31, 1989.

M. E. Torobin.

An appeal was filed by 508914 Ontario Limited on behalf of 696029 Ontario Limited from a whole building review order which dismissed the original application on the grounds of insufficient evidence. Eighty-six units had been separately sold to individual owners by 696029 Ontario Limited. The Board issued a direction to obtain documentation to establish ownership of the residential complex and to obtain clarification of financial costs, acquisition costs and proposed rent increases. No clear evidence was received to clarify the above matters but indications existed to suggest that further sale transactions had affected the ownership of the complex. The Board was unable to make a determination with regard to financial loss or any other allowance. The Minister's order was therefore affirmed.

BASIS OF APPORTIONMENT ESTABLISHED

**In the matter of 245 Grand River Street,
Paris**

Appeal No. SW-2148-88, July 25, 1989.

G. Tait, D. Rosebrugh, R. Hazelle.

Apportionment of costs between the residential complex and related nursing home and retirement lodge assessments were considered using expert evidence. Appraisals may be provided on different bases. An income approach, a cost approach, a square footage basis and a comparative approach based upon selling price per unit, including land, were considered. The Board adopted the valuation approach which provided the total value of the complex based upon market value and accepted 52.62% as the residential portion in accordance with an appraiser's report.

APPLICABLE REGULATIONS AND ACCOUNTING PERIODS IN DETERMINING FINANCIAL LOSS

**In the matter of 11 Shallmar Boulevard,
Toronto**

Appeal No. C-1628-88, July 27, 1989.

D. Rosebrugh, R. Boire, M. Brala.

The calculation of financing costs was challenged based upon differences in the applicable regulations. The definition of

financial loss in section 1 of the **Act** was considered in relation to provisions in the regulations dealing with applicable accounting periods (subsection 37(2) of O. Reg. 440/87 and subsection 30(2) of O. Reg. 93/87).

In this case the residential complex had been sold on the last day of the base year, April 30, 1987. The annual accounting period of May 1, 1987 to April 30, 1988 was used to determine financing costs. Ontario Regulation 440/87 was used except where accrued rights permitted the use of O. Reg. 93/87 because the application had been made while O. Reg. 93/87 was in force, e.g. sundry revenue was not included in calculating revenue.

SEPARATE PARKING CHARGE ESTABLISHED

In the matter of Unit 1, 126 Cobourg Street, Ottawa
Appeal No. E-1371-88, July 19, 1989.
D. Forsey, M. Torobin, A. Fenus.

The landlord had established a separate parking charge pursuant to section 97(4) of the **Act**. The Board accepted that a separate charge existed and determined the amount by averaging the cost of parking according to clause 7(4)(c) of O. Reg. 440/87 which governs parking spaces of the same established class.

MANAGEMENT AND ADMINISTRATIVE ALLOWANCE RECOGNIZED WHERE LANDLORD HAD OVERALL RESPONSIBILITY OF SUPERVISING WORK

In the matter of 66 Parkwoods Village Drive, North York
Appeal No. C-2207-88, June 29, 1989.
P. Milbourn, M. Brala, S. Ng.

The landlord had retained consulting engineers to carry out inspections on the installation of a new roof. The management and administration allowance for this capital expenditure had been denied by the Minister. This decision was, however, overturned by the Board, which held that the management and administration allowance should be recognized under subsection 13(2) because the landlord had "the overall responsibility of supervising

and managing the work." The landlord, therefore, satisfied the requirement of supervision within the meaning of subsection 13(2).

MEANING OF THE WORD "LANDLORD" IN CLAUSE 73(3)(b) OF THE ACT

In the matter of 2 Bernick Street, Barrie
Appeal No. C-0309-88, June 29, 1989.
S. Pappas, M. Freilich, N. Stanwick.

Application for a retroactive rent increase pursuant to clause 73(3)(b) of the **Act** had been made by Bernbar Investments Inc., successor in title to Bernald Holdings Inc. Bernbar had acquired the residential complex on January 1, 1986, after the first effective date for the justified rent increase. The Board, after making a finding of fact that Bernbar and Bernald were not related parties, held that Bernbar was not a "landlord" within the meaning of clause 73(3)(b) of the **Act** because Bernbar was not the "landlord who has increased the rent." Therefore, the proper party did not bring the application.

NON ARM'S LENGTH PURCHASE RECOGNIZED

In the matter of 6388 Nugget Drive, Orleans
Appeal No. E-0286-88, June 26, 1989.
In the matter of 1793 Radway Terrace, Orleans
Appeal No. E-0291-88, June 27, 1989.
In the matter of 1801 Radway Terrace, Orleans
Appeal No. E-0289-88, June 27, 1989.
In the matter of 1804 Radway Terrace, Orleans
Appeal No. E-0288-88, June 27, 1989.
In the matter of 1807 Radway Terrace, Orleans
Appeal No. E-0290-88, June 27, 1989.
L. Kamerman.

The residential complexes under appeal were the subject of common appeal hearing. These residential complexes were condominium townhouses built by the same developer, Douglas MacDonald Development Co., and were sold as owner-occupied premises. However, because the Developer could not sell all the townhouses, directors and employees of the

Developer, related corporations, and the architects were given the option to purchase the remaining townhouses at a discounted price. While the Board was reluctant to accept non-arm's length sales in general, it was clear from the facts in these cases that the Development company "did not wish to retain the residential complexes on its books." These purchases were held to be "distinct from an in-house sale, undertaken for the sole purpose of creating a financial loss or economic loss for purposes of rent review." It was held that the fact the purchase price was less (5% to 10%) than the purchase price for the other arm's length sales substantiated the landlord's submissions that the non-arm's length acquisitions should be recognized.

DETERMINATION OF JUSTIFIED RENT INCREASE WHERE RESIDENTIAL COMPLEX IS THE SUBJECT OF A REAL ESTATE SYNDICATION AND PARTIALLY FUNDED UNDER AN ASSISTED RENTAL PROGRAM

In the matter of 179 Palmer Road, Belleville

Appeal No. E-2389-88, June 19, 1989.

A. Fenus, L. Faouaz, M. Torobin.

The landlord had established the residential complex as the subject matter of a real estate syndication whereby a wholly owned subsidiary of the landlord was the general partner (and registered title holder, in trust) of a limited partnership. The limited partners were investors in the syndication and held beneficial title to the residential complex, but otherwise did not take part in the day to day management and operation of the residential complex. The residential complex, therefore, merely represented a tax shelter to the limited partners.

In ascertaining the true acquisition cost of the residential complex, the Board held that the "sale price" of the complex was not the real price because the "sale price" was "not a negotiated price between two independent parties" and the "sale price" included "certain soft costs which the investors in the limited partnership can

write off for tax purposes." The Board, therefore, held that "the real price of the residential complex must be stripped of its soft costs." Furthermore, the Board held that the investment by the limited partners, totalling \$1.5 million, did not constitute initial invested equity within the meaning of the Act.

With respect to the Assisted Rental Program (A.R.P.), the Board held that A.R.P. advances were not part of the landlord's equity and therefore not part of the landlord's initial invested equity for the purpose of calculating the landlord's economic loss. In reaching this conclusion, the Board held that the amendment of O. Reg. 440/87, s. 49, which specifically states that A.R.P. advances are not to be included in the landlord's initial invested equity, was merely clarifying.

(Note: A Notice of Appeal to Ontario Divisional Court has been filed.)

FINANCIAL LOSS ATTRIBUTABLE TO FINANCING FOR CAPITAL EXPENDITURES IS NOT SUBJECT TO 5% CAP

In the matter of 479 Cooper Street, Ottawa

Appeal No. E-0111-88, June 13, 1989.

M. Lacroix.

Capital expenditures which were incurred by the landlord within the first twelve months of ownership were found to be part of the acquisition costs of the residential complex. The Board, furthermore, included in the financing costs for the residential complex those financing costs due to the financing of the capital expenditures which had been included in the acquisition costs. However, because the financial loss resulting from financing for the capital expenditures was not financing directly related to the purchase, as stipulated in subsection 79(3), the financial loss was not subject to a 5% phase-in. The Board, therefore, allowed the entire portion of the financial loss attributed to the financing of the capital expenditures as a component of the justified rent increase.

DETERMINATION OF MAXIMUM RENT WHERE LANDLORD – EMPLOYER

**In the matter of 174A Ottawa Avenue, Elliot Lake
Appeal No. N-2781-88, June 28, 1989.
J. A. Marleau.**

The previous landlord of the residential complex was the Bank of Nova Scotia, which had acquired the complex for the purpose of providing housing as an incentive to its employees. As a result, the cash rent payable for each unit was very low. The Board held that the rent payable was paid partly by cash and partly by payment in kind (i.e. work done at the bank). In order to determine the value of the payment in kind and, therefore, the maximum rent, the Board did a comparative analysis with similar residential complexes for the same time frame and concluded that the payment in kind represented 35 % of the total maximum rent.

LEASE WITH OPTION TO PURCHASE

**In the matter of Unit No. 23, 162 Jansen Avenue, Kitchener
Appeal No. SW-1308-88, June 15, 1989.
M. Jiwan, P. Milbourn, D. Paterson.**

The landlord had purchased the residential complex in the summer of 1986 and offered the units under an option to purchase. When the tenants commenced their occupancy in the fall of 1986, one tenant signed an Agreement of Purchase and Sale whereby the agreement was conditional upon the option being exercised on or before August 1, 1987. The Agreement also stated that the “vendor” would allow the “purchaser” to occupy the unit in consideration of payment by the “purchaser” of the monthly mortgage payments, taxes and condominium fees. Furthermore, \$.00.00 of each monthly payment made prior to August 1, 1987 was to be credited toward the purchase price. The Board held that there was a landlord and tenant relationship and that the monthly payments made by the tenants were rental payments.

SUCCESSOR LANDLORD’S FINANCING COSTS NOT RECOGNIZED AS PART OF APPLICANT LANDLORD’S FINANCING COSTS

**In the matter of Unit 319, 20 Fashion Roseway, North York
Appeal No. C-0514-88, June 22, 1989.
D. Thomas, M. Freilich, J. A. Marleau.**

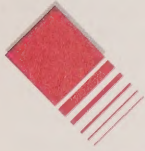
The rental unit was sold in the year following the projected year and the applicant landlord wished to have the successor landlord’s financing costs reflected in the ordered rents. The Board held that the applicant landlord’s submission was merely an attempt to have the refinancing of the property by the new owner considered under the auspices of the applicant landlord’s application. The proper forum for the consideration of the new landlord’s financing costs was a whole building review brought in the subsequent year by the new landlord.

BOARD RECOGNIZES WITHDRAWAL OF SERVICES

**In the matter of 2755 Jane Street, Toronto
Appeal No. C-1336-88, June 29, 1989.
M. Jiwan.**

The Board made a finding that certain services and facilities were operational at the time the landlord purchased the property and the costs of these services were reflected in the basic unit rent. The Board determined that there was a change in services and facilities within the meaning of clause 75(f) of the Act and subsection 57(3) of O. Reg. 440/87. However, because no submissions were made with respect to the cost of providing these services and facilities, the Board used the Building Operating Cost Index to calculate the percentage component of the operating cost allowance which represented the withdrawn services. The operating cost allowance was then subsequently reduced by the percentage component.





La Commission a constaté que certains services et installations étaient fournis au moment où le locateur avait acheté la propriété et que les coûts de ces services étaient compris dans le loyer de base du logement. La Commission a estimé qu'aux termes de l'alinéa 75 f) de la Loi et du paragraphe 57 (3) du Règl. de l'Ont. 440/87, il y avait eu un changement dans les services et installations fournis. Étant donné qu'aucune observation n'a été présentée relativement aux coûts pour la prestation de ces services et installations, la Commission a utilisé l'indice des frais d'exploitation des immeubles pour calculer, à partir du montant reconnu au titre des frais d'exploitation, le pourcentage correspondant aux services retirés. Un montant correspondant à ce pourcentage a ensuite été déduit du montant reconnu au titre des frais d'exploitation.

LA COMMISSION RECONNAÎT QU'IL Y A EU RETRAIT DE SERVICES
Affaire du 2755, rue Jane, à Toronto
Appel n° C-1336-88, 29 juin 1989
M. Jivan

Le logement locatif avait été vendu au cours de l'année suivante l'année précédente et le locateur qui avait fait une demande de révision des loyers voulait que soit reflété le coût de financement du locateur subéquent dans les loyers établis par l'arrêté. La Commission a jugé que les observations présentées par le locateur qui avait fait la demande constituaient une tentative de sa part pour que le financement de l'ensemble par le nouveau propriétaire soit considéré dans le cadre de sa demande. La Commission a conclu que l'instance appropriée pour prendre en considération le coût de financement du nouveau locateur était une révision des loyers pour tout l'immeuble que demanderait l'année suivante le nouveau locateur.

LE COÛT DE FINANCEMENT DU LOCATEUR SUBÉQUENT N'EST PAS RECONNU AU TITRE DU COÛT DE FINANCEMENT DU LOCATEUR QUI A FAIT LA DEMANDE
Affaire du logement n° 319 du 20, Fashion Roseway, à North York
Appel n° C-0514-88, 22 juin 1989
Thomas, M. Freilich, J. A. Marleau

Le locateur avait acheté l'ensemble d'habitation au cours de l'été 1986 et avait offert de louer les logements avec option d'achat. Lorsque les locataires ont emménagé, soit à l'autonomie 1986, un locataire avait signé une entente d'achat dans laquelle il était stipulé que l'achat devait se faire au plus tard le 1^{er} août 1987. L'entente stipulait également que le "vendeur" permettrait à "l'acheteur" d'occuper le logement en contre-partie de quoi, "l'acheteur" paierait tous les mois l'hyppothèque, l'impôt foncier et les frais de copropriété. De plus, il était entendu que, sur août 1987, un montant de 100 \$ serait imputé au prix d'achat du logement. La Commission a jugé qu'il existait une relation locateur-locataire et que les paiements mensuels effectués par le locataire constituaient un loyer.

BAIL AVEC OPTION D'ACHAT
Affaire du logement n° 23 du 162, avenue Jansen, à Kitchener
Appel n° SW-1308-88, 15 juin 1989
M. Jivan, R. Milbourn, D. Paterson

La Banque de Nouvelle-Écosse était le locateur précédent de l'ensemble d'habitation. La Banque avait acheté l'ensemble en question pour fournir des logements à ses employés en guise d'encouragement. Le loyer en espèces exigé par la Banque pour chaque logement était donc très peu élevé. La Commission a estimé que le loyer était payable à la Banque en espèces et en nature (c.-à-d. du travail effectué à la banque). Afin d'établir la valeur du loyer payé en nature et, par le fait même le loyer maximal de chaque logement locatif, la Commission a effectué une analyse comparative avec des ensembles d'habitation similaires pour la période faisant l'objet de la demande. Elle a conclu que le loyer en nature représentait 35 % du loyer maximal total.

ÉTABLISSEMENT DU LOYER MAXIMAL DANS LE CAS OÙ LE LOCATEUR EST ÉGALEMENT L'EMPLOYEUR DES LOCATAIRES
Affaire du 174A, avenue Ottawa, à Elliot Lake
Appel n° N-2781-88, 28 juin 1989
J. A. Marleau

Les ensembles d'habitation faisant l'objet d'un appel ont été considérés lors d'une même audience. Ces ensembles d'habitation étaient des copropriétés en rangée construites par le même promoteur, Douglas MacDonald Développement Co., et vendues en tant que propriétés devant être occupées par leurs acheteurs. Toutefois, le promoteur ne pouvait toutes les maisons en rangées, il a offert à ses administrateurs et employés, à ses sociétés affiliées et aux architectes de leur vendre à un prix avantageux les maisons qui restaient. La Commission ne reconnaît pas, en général, les transactions sans concurrente, mais il était clair dans le cas présent que le promoteur ne désirait pas garder les ensembles d'habitation dans ses écritures comptables. La Commission a donc établi que ces transactions étaient distinctes de transactions internes et qu'elles avaient été conclues dans le seul but de créer une perte financière ou économique aux fins de la révision des loyers. Le fait que le prix de ces copropriétés était inférieur (de 5 % à 10 %) à celui des transactions sans lien de dépendance étayait selon la Commission les arguments du locateur à l'effet que les transactions sans concurrence devaient être reconnues.

ÉTABLISSEMENT DE

L'Augmentation de loyer Justifiée dans le cas où un ensemble d'habitation fait partie d'un consortium immobilier et est subventionné dans le cadre du programme de logements locatifs subventionnés

Belleville
Affaire du 179, chemin Palmer, à

Appel n° E-2389-88, 19 juin 1989
A. Fenus, L. Faouaz, M. Torobin

Le locateur avait constitué l'ensemble d'habitation en consortium immobilier. Une filiale appartenant en totalité au locateur était l'associée commanditée (et le titulaire enregistré, en fiduciaire) d'une société en commandite. Les commanditaires étaient des investisseurs du consortium et étaient les propriétaires véritables de l'ensemble d'habitation bien qu'ils ne s'occupaient d'aucune façon de la gestion et de l'exploitation de celui-ci. L'ensemble d'habitation ne représentait donc qu'un abri fiscal pour les commanditaires.

En tenant d'établir le coût d'acquisition réel de l'ensemble d'habitation, la Commission a jugé que le prix de vente indiqué n'était pas le

(Remarque : un avis d'appel a été déposé à la Cour divisionnaire de l'Ontario.)

**UNE PERTE FINANCIÈRE
DÉCOULANT DU FINANCEMENT
DES DÉPENSES
D'IMMOBILISATIONS N'EST PAS
ASSUJETTE À LA LIMITE DE 5 %**
Affaire du 479, rue Cooper, à Ottawa
Appel n° E-0111-88, 13 juin 1989
M. Lacroix

Les dépenses d'immobilisations engagées par le locateur au cours des 12 premiers mois d'acquisition ont été considérées comme faisant partie du coût d'acquisition de l'ensemble d'habitation. En outre, la Commission a inclus au coût de financement de l'ensemble le coût décaissant du financement des dépenses d'immobilisations qui avait été inclus au coût d'acquisition. Toutefois, puisque le financement des dépenses d'immobilisations ne constituait pas un financement directement relié à l'achat de l'ensemble (voir à ce titre le paragraphe 79 (3) de la Loi), la perte financière qui en découle n'est pas assujettie à une inclusion progressive maximale correspondante à 5 % du total des derniers loyers légaux exigés. Par conséquent, la Commission a reconnu la totalité de la perte financière attribuable au financement des dépenses d'immobilisations comme élément de l'augmentation de loyer justifiée.

**RÈGLEMENTS ET PÉRIODES
COMPTABLES APPLICABLES DANS
L'ÉTABLISSMENT DU MONTANT
DE LA PERTE FINANCIÈRE**

Affaire du II, boul. Shallimar, à Toronto
Appel n° C-1628-88, 27 juillet 1989
D. Rosebrugh, R. Boire, M. Brala

Le calcul du coût de financement avait été

contesté en invoquant les différences qui existent entre les règlements applicables à cet effet. On a considéré la définition de la perte financière énoncée à l'article 1 de la Loi à la lumière des dispositions des règlements qui traitent des périodes comptables applicables (soit le paragraphe 37 (2) du Rêgl. de l'Ont. 440/87 et le paragraphe 30 (2) du Rêgl. de l'Ont. 93/87).

Dans le cas présent, l'ensemble d'habitation a

été vendu la dernière journée de l'année de base, soit le 30 avril 1987. On a donc établi le coût de financement en fonction de la période comptable allant du 1^{er} mai 1987 au 30 avril 1988. On a appliqué les dispositions du Rêgl. de l'Ont. 440/87 sauf dans le cas de droits acquis qui permettaient d'appliquer les dispositions du Rêgl. de l'Ont. 93/87 parce que la demande avait été faite au moment où ce dernier était en vigueur. Par conséquent, les revenus divers n'ont pas été inclus dans le calcul des revenus.

**ÉTABLISSMENT DE CHARGES
DISTINCTES POUR LE
STATIONNEMENT**

**Affaire du logement n° 1 du 126, rue
Cobourg, à Ottawa**
Appel n° E-1371-88, 19 juillet 1989
D. Forsey, M. Torobin, A. Fenus

Le locateur avait exigé une charge distincte pour le stationnement en vertu du paragraphe 97 (4) de la Loi. La Commission a reconnu l'existence de cette charge et a établi son montant en faisant la moyenne des frais de stationnement conformément à l'alinéa 7 (4) c) du Rêgl. de l'Ont. 440/87 dont les dispositions régissent les places de stationnement appartenant à une même catégorie.

**MONTANT RECONNU AU TITRE DE
L'ADMINISTRATION ET DE LA
GESTION PARCE QU'IL REVENAIT
AU LOCATEUR DE SUPERVISER
L'EXÉCUTION DES TRAVAUX**
**Affaire du 66, promenade Parkwoods
Village, à North York**
Appel n° C-2207-88, 29 juin 1989
P. Milbourn, M. Brala, S. Ng

Le locateur avait eu recours aux services d'ingénieurs-conseils pour effectuer des inspections lors de l'installation d'une nouvelle toiture. Dans son arrêté, le ministre n'avait pas reconnu un montant au titre des frais de gestion et d'administration pour ces dépenses d'immobilisations. Cette décision a été renversée par la Commission qui a estimé qu'un montant devait être reconnu à cette fin, conformément au paragraphe 13 (2) du Rêgl. de l'Ont. 440/87, parce que la responsabilité globale d'administrer et de superviser l'exécution des travaux revenait au locateur. Le locateur répondait donc aux exigences énoncées au paragraphe 13 (2) en matière de supervision.

**SIGNIFICATION DU TERME
"LOCATEUR" À L'ALINÉA 73 (3) b)
DE LA LOI**

Affaire du 2, rue Bernick, à Barrie
Appel n° C-0309-88, 29 juin 1989
S. Pappas, M. Freilich, N. Stanwick

La société Bernbar Investments Inc., successeur en titre de Bernald Holdings Inc., avait déposé une demande rétroactive d'augmentation de loyer en vertu de l'alinéa 73 (3) b) de la Loi. La société Bernbar avait acheté l'ensemble d'habitation le 1^{er} janvier 1986, après la première date d'entrée en vigueur pour l'augmentation de loyer justifiée. Après avoir constaté que les sociétés Bernbar et Bernald n'étaient pas liées, la Commission a jugé que la société Bernbar n'était pas "locateur" aux termes de l'alinéa 73 (3) b) de la Loi parce qu'elle n'était pas "le locateur qui a augmenté le loyer". Par conséquent, la demande n'a pas été présentée par la partie appropriée.

**TRANSACITION SANS
CONCURRENCE RECONNUE**

**Affaire du 6388, promenade Nugget, à
Orleans**
Appel n° E-0286-88, 26 juin 1989
**Affaire du 1793, Radway Terrace, à
Orleans**
Appel n° E-0291-88, 27 juin 1989
**Affaire du 1801, Radway Terrace, à
Orleans**
Appel n° E-0289-88, 27 juin 1989
**Affaire du 1804, Radway Terrace, à
Orleans**
Appel n° E-0288-88, 27 juin 1989
**Affaire du 1807, Radway Terrace, à
Orleans**
Appel n° E-0290-88, 27 juin 1989
L. Kamerman

l'ensemble d'habitation. La Commission a jugé que les personnes directement concernées par l'ordre qu'elle allait donner devaient être ajoutées comme parties à l'appel (Trotter et al v. Minto Management Ltd, [1986, 56 O.R. (2d) 193 (Div. Ct.)]). Étant donné que les constatations relativement aux dépenses d'immobilisations et à d'autres frais touchaient tous les logements locatifs, la Commission a substitué son ordre à l'arrêt du ministre afin de tenir compte de tous les logements locatifs.

RÉVISION DU RATIO D'AUTONOMIE FINANCIÈRE DU LOCATEUR

Affaire du 2176, chemin Trout Lake, à North Bay
Appel n° N-2352-88, 17 juillet 1989
R. S. Bentley

Les propriétés locatives ont été traitées séparément aux fins de la révision des loyers malgré le fait que, dans le cadre du programme fédéral d'aide à la remise en état des logements, on avait considéré ces propriétés comme un seul ensemble d'habitation. On a donc dû décider quel ratio d'autonomie financière devait s'appliquer aux fins de la demande. L'administrateur de la SCHL avait utilisé un ratio de 40,33 % au titre de la contribution du locateur alors que l'administrateur de la révision des loyers avait établi un ratio de 21 %.

En raison des règles différentes qui régissent le programme fédéral et la révision des loyers, il se peut que le ratio établi diffère d'un cas à l'autre. Aucune explication n'a été donnée pour justifier le ratio utilisé par l'administrateur dans l'arrêt du ministre. La Commission a décidé d'appliquer le ratio de 40,33 %. En se fondant sur ce chiffre, les postes au titre des dépenses d'immobilisations ont été recalculés et le pourcentage d'augmentation des loyers actuels a été révisé.

APPLICATION DE L'ARTICLE 90 EN VUE DE LIMITER L'AUGMENTATION DE LOYER ACCORDÉE
Affaire de l'appartement n° 301 du 399, Prescott Crescent, et de l'appartement n° 350 du 406, boul. County, à Thunder Bay
Appel n° N-1655-88, 1^{er} mars 1989
D. Niblock

La Commission a pris en considération une demande de révision des loyers déposée en vertu des articles 73 et 74 de la Loi et initialement rejetée parce que la documentation à l'appui était insuffisante malgré une directive du ministre à ce sujet. Le locateur avait par la suite déposé des documents supplémentaires. La Commission a estimé que les renseignements dont elle disposait à l'appel étaient suffisants pour procéder à une révision des loyers. Elle a

toutefois décidé de ne pas user du pouvoir discrétionnaire que lui confère l'article 90 de la Loi, à savoir d'accorder une augmentation de loyer supérieure à celle qui fait l'objet de la demande, car cela aurait été inutile et injuste dans ce cas.

INSUFFISANCE DE LA DOCUMENTATION PRÉSENTÉE PAR LE LOCATEUR

Affaire du 2645, avenue Kipling, à Etobicoke
Appel n° C-1342-88, 31 juillet 1989
M. E. Tobin

La société 508914 Ontario Limited avait interjeté appel, au nom de la société 696029 Ontario Limited, d'un arrêt à l'égard d'une révision pour tout l'immeuble; cet arrêt rejetait la demande initiale en raison de l'insuffisance des preuves à l'appui. La société 696029 Ontario Limited avait vendu individuellement 86 logements à des particuliers. La Commission a émis une directive en vue d'obtenir la documentation pour établir qui étaient les propriétaires de l'ensemble d'habitation, ainsi que des clarifications sur le coût de financement, les coûts d'acquisitions et les augmentations de loyers proposées. La Commission n'a reçu aucune preuve formelle au sujet des points susmentionnés, mais les renseignements obtenus laissaient toutefois entendre que d'autres transactions avaient eu des répercussions sur les titres de propriété de l'ensemble. La Commission n'a pas pu prendre de décision concernant la perte financière ou le montant relatif à tout autre élément. La Commission a donc confirmé l'arrêt du ministre.

ÉTABLISSEMENT DE LA BASE SUR LAQUELLE REPOSE LA RÉPARTITION DES COÛTS

Affaire du 245, rue Grand River, à Paris
Appel n° SW-2148-88, 25 juillet 1989
G. Tait, D. Rosebrugh, R. Hazelle

Diverses possibilités de répartition des coûts entre la composante résidentielle de l'ensemble d'habitation, la maison de soins infirmiers et la maison de retraite s'y rattachant ont été envisagées en s'appuyant sur des preuves provenant d'experts. On peut effectuer une évaluation selon diverses méthodes. Dans le cas présent, on a étudié les approches suivantes : les revenus, les frais, la superficie de chaque composante de l'ensemble, et le prix de vente par logement, y compris le terrain. La Commission a opté pour une répartition basée sur une évaluation de la valeur totale de l'ensemble selon sa valeur sur le marché. Elle a établi à 52,62 % la proportion des coûts se rapportant à la composante résidentielle, ce qui correspondait au chiffre établi dans le rapport présenté par un expert.

LIMITATION DE L'AUGMENTATION DE LOYER JUSTIFIÉE AU MONTANT DEMANDÉ À CET EFFET DANS UNE DEMANDE RÉTROACTIVE

Affaire du 6401, Natalie Way, à Orleans
Appel n° E-0276-88, 4 juillet 1989

L. Kamerman

Le locateur avait interjeté appel d'une décision rendue relativement à une demande rétroactive de révision pour tout l'immeuble et tentait de justifier une augmentation de loyer supérieure à celle qui avait fait l'objet de cette demande. La Commission a décidé de ne pas appliquer le pouvoir discrétionnaire que lui confère l'article 90 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, à savoir de reconnaître une augmentation de loyer supérieure à celle qui fait l'objet de la demande du locateur. Selon la Commission, ce dernier avait donné aux locataires un avis d'augmentation de loyer avant le 2 janvier 1987 afin de justifier une augmentation de 6 %. Cette augmentation avait été exigée à un moment où l'ensemble d'habitation n'était pas assujéti à la révision des loyers. La Commission a jugé qu'il serait injuste pour les locataires d'établir un loyer maximal supérieur à celui exigé dans la demande de révision rétroactive. Les observations présentées n'ont pas permis au locateur de convaincre la Commission d'user de son pouvoir discrétionnaire en vue d'accorder une augmentation supérieure à celle antérieurement demandée.

TOUS LES LOGEMENTS MOBILES SONT TOUCHÉS PAR L'ORDRE DE LA COMMISSION
Affaire de Beverly Hills Estates, au 1294, 8^e concession ouest, à Puschinch
Appel n° SW-0087-88, 13 juillet 1989
F. D. Rosebrugh

Seuls certains locataires avaient interjeté appel de l'arrêté pris relativement à une demande qui avait initialement été déposée en vertu de la Loi sur la location résidentielle et que le locateur avait décidé de poursuivre en vertu de la loi maintenant en vigueur. La première partie du parc de maisons mobiles faisant l'objet de la demande était composée d'emplacements occupés avant le 1^{er} janvier 1976. La deuxième partie du parc en question était composée d'emplacements aménagés et occupés après 1975. Au moment où la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation est entrée en vigueur, le parc de maisons mobiles comptait 144 logements locatifs. Au total, 168 emplacements avaient été approuvés pour faire partie de

ÉTABLISSEMENT DE LA VIE UTILE PROBABLE DES ÉLÉMENTS DE DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS

Affaire du 147, rue Catherine sud, à Hamilton
Appel n° SW-1327-88, 4 juillet 1989

M. Jivnan

Dans l'établissement du montant à reconnaître au titre des dépenses d'immobilisations, deux éléments, soit un système d'amplification de l'antenne de télévision et un système de sécurité et de surveillance, ne sont pas expressément indiqués comme dépenses d'immobilisations dans les tableaux 1 et 2 du Règlement de l'Ontario 440/87. La Commission devait déterminer la vie utile de ces deux éléments. Le système de sécurité et de surveillance représentait du matériel supplémentaire plutôt que comme élément de remplacement. Le paragraphe 12 (2) du Règlement de l'Ontario 440/87 permet de prendre en considération la nature des dépenses d'immobilisations en fonction de ses caractéristiques communes avec les éléments énoncés dans les tableaux 1 et 2 ainsi que des facteurs jugés raisonnables sur le marché. La Commission a reconnu des éléments de preuve au sujet de la vie utile probable du système de sécurité et de surveillance, de la garantie et de la vie utile de ses composantes électroniques. On a procédé de la même façon pour le système d'amplification de l'antenne de télévision. La Commission a donc établi que la vie utile probable de ces deux éléments de dépenses d'immobilisations était de cinq ans.

RÉNOVATIONS SANS RAPPORT AVEC LA CRÉATION D'UN LOGEMENT LOCALIF
Affaire du logement du 1^{er} étage du 12, rue Cedar, à Belleville
Appel n° E-0838-88, 11 juillet 1989
R. H. Belanger

En 1986, le logement étant inoccupé, le propriétaire a procédé à d'importantes réparations. Dans le cadre de l'examen d'une demande, de remboursement de loyer, la Commission a constaté que les réparations apportées au logement ne modifiaient pas le logement de façon à en faire un nouveau logement localif et a refusé d'appliquer les dispositions de l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle. Étant donné que le montant du remboursement de loyer perçu pouvait excéder 3 000 \$, aucun arrêté n'a été pris à cet effet, mais la Commission a établi le loyer maximal mensuel pour le logement localif.



Rent Review
Hearings
Board

Commission
de révision
des loyers

RÉSUMÉ DES ORDRES ET MOTIFS DE LA COMMISSION DE RÉVISION DES LOYERS

Volume 1, n° 4
21 décisions
Décembre 1989



Le locateur avait déposé une déclaration aux fins d'électricité étaient inclus dans le loyer de base du registre des loyers qui indiquait que les frais de loyer, la Commission a établi que les frais mensuels d'électricité du locataire correspondaient pour cette période à 37,44 \$. Étant donné que le locataire continuerait de payer ces frais, ces derniers ont été déduits du montant reconnu au titre du loyer de base mensuel maximal du logement.

**APPLICABILITÉ DES RÉGLEMENTS
SELON LA LOI EN VERTU DE
LAQUELLE EST EXAMINÉE LA
DEMANDE**
Affaire du 30, avenue McEwen, à Ottawa
Appel n° E-0261-88, 10 juillet 1989.
A. Fenus, L. Kamerman, N. Goldie

Après avoir déposé sa demande en vertu de la Loi sur la location résidentielle, le locateur avait choisi de la poursuivre en vertu de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation. Les dispositions du Règlement de l'Ontario 93/87 convenaient aux parties, mais la Commission a constaté que le Règlement de l'Ontario 440/87 pouvait s'appliquer dans les cas où ce nouveau règlement traitait de questions qui ne faisaient l'objet d'aucune disposition dans l'ancien règlement ou dans les cas où il était plus explicite. La où le Règlement 440/87 modifiait de façon considérable l'ancien Règlement de l'Ontario 93/87, ce serait les dispositions de ce dernier qui s'appliqueraient. La Commission a donc appliqué les dispositions relatives à l'ancienne Loi sur la location résidentielle ne s'appliquaient pas à l'affaire en question.

(Ce volume est publié conformément à l'article 47 de la Loi 1986 sur réglementation des loyers d'habitation.)